

Projekt

z dnia 22 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych Dźwierznie- Park Inwestycyjny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) , art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) , w związku z uchwałą nr VII/59/19 Rady Gminy Chełmża z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych Dźwierznie- Park Inwestycyjny oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych dla terenów położonych Dźwierznie- Park Inwestycyjny, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej założenia dworsko- parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

- 7) napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa najwyższych napięć NN 220kV;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 9) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- 11) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną zabudowę w jej zewnętrznym obrysie (dotyczy to budynków oraz instalacji fotowoltaicznych), przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy nie jest wiążący dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 3) infrastrukturze technicznej- należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w granicach tożsamych z zasięgiem granic obszaru objętego planem;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służące do wytwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych, w tym ich likwidacji,
 - c) instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - d) instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
 - e) podziemnego składowania odpadów niebezpiecznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6.1. W obszarze objętym planem występują nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, wyznacza się dla nich strefy ochrony konserwatorskiej OW, ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej założenia dworsko- parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu strefy ustala się:

- 1) nakaz zachowania reliktywów dawnego założenia dworsko-parkowego ze starodrzewiem;
- 2) dopuszcza się wycinkę sanitarną oraz umożliwiającą odtworzenie elementów kompozycyjnych parku;

3) wszelkie działania w obszarze założenia należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 5 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami , 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 10,0 m,
 - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączeń z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5,0 m na 5,0 m,
 - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach 25,0 m na 25,0 m;
- 3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości 1 miejsca na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;
- 5) w obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 11.1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i przesyłowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) stosowanie lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę dopuszcza się wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej lub zamkniętych zbiorników na ścieki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie melioracji ustala się nakaz utrzymania drożności sieci melioracyjnej, dopuszcza się jej przebudowę dla potrzeb realizacji obiektów budowlanych.
6. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych i przesyłowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych i przesyłowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 500kW,
 - b) mikroinstalacji bez ograniczeń co do typu zastosowanych urządzeń,
 - c) lokalizacja instalacji fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
 - 4) w granicach pasa technologicznego napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej najwyższych napięć NN 220kV, o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) oraz w granicach pasa technologicznego napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia WN 110kV, o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym):
 - a) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
 - b) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - c) obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - d) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
 - e) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
 - f) dopuszcza się skablowanie odcinków linii;
 - 5) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV, o szerokości 15,0 m (7,5 m od osi linii w każdą stronę) obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - c) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów,

d) dopuszcza się skablowanie odcinków linii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych.

8. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację, dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie niskomisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach lub paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczającej niską emisję zanieczyszczeń powietrza.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych i przemysłowych wytworzonych w toku działalności prowadzonych w obszarze planu obowiązują przepisy odrębne.

11. W zakresie melioracji dopuszcza się poszerzanie, zmianę przebiegu lub zakrywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna dystrybucyjna;
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) urządzenia budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiekty komunikacji drogowej,
 - d) zieleń urządzona;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach działalności związanych z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi planem parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - lokalizację usług,
 - b) w ramach działalności związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW dopuszcza się:
 - budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w formie instalacji fotowoltaicznych,

- lokalizację zabudowy służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł,

- c) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów obsługi komunikacyjnej,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
 - e) obowiązuje nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiadujących z obszarem planu terenów rolniczych o minimalnej szerokości 20,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) 1P z dróg 1KDD, 2KDD,
 - b) 2P z dróg 1KDZ, 2KDD,
 - c) 3P z dróg 1KDD, 2KDD,
 - d) 3P z drogi 2KDD;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.00,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 95%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 35,0 m,
 - f) nie ustala się parametrów kształtowania dachów.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) zgodnie z przeznaczeniem terenu ustala się lokalizację stacji elektroenergetycznej o napięciu 400/220/110 kV z wprowadzeniem linii 400 kV, linii 220 kV, linii 110 kV, rozdzielni 110 kV lub stacji 110 kV/SN, w tym:
 - a) obiektów budowlanych stacji elektroenergetycznej,
 - b) stacji transformatorowych,
 - c) sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) urządzenia budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiekty komunikacji drogowej,
 - d) pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dla wprowadzeń liniowych o napięciu 400 kV do stacji należy ustalić pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym zgodnie z przepisami odrębnymi), dla wprowadzeń liniowych o napięciu 220 kV do stacji należy ustalić pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz dla wprowadzeń liniowych o napięciu 110 kV do stacji należy ustalić pas technologiczny o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym zgodnie z przepisami odrębnymi);
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.50,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.01,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 35,0 m,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
- g) nie ustala się parametrów kształtowania dachów.

§ 17. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg zbiorczych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) sieci elektroenergetyczne (dotyczy terenu 2KDZ);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg transportu rolnego.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) ciągów komunikacyjnych,
 - c) urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD;
- 4) założenia dworsko- parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia par. 7 niniejszej uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.